

# Beleidsregel Plattelandswoningen 2014



Foto: Ellen Koelewijn

Registratienummer: 13bwb00094

december 2013

gemeente **Overbetuwe**



## 1. Inleiding

Agrarische bedrijven beschikken meestal over één of meerdere bedrijfswoningen. De gemeente heeft deze woningen planologisch mogelijk gemaakt om te voorzien in de behoefte van eigenaren en werknemers om in de buurt van het agrarisch bedrijf te verblijven. Door automatisering en modernisering in de agrarische sector worden bedrijfswoningen nogal eens overbodig, vooral als er meerdere bedrijfswoningen bij een bedrijf aanwezig zijn.

Niet meer in gebruik zijnde bedrijfswoningen worden vaak verkocht aan derden; personen die niet functioneel verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf. Er kan ook sprake zijn van zogenaamde 'rustende boeren'. Dit zijn voormalige agrariërs die hun bedrijf verkocht hebben, maar zelf nog wel in de bedrijfswoning willen blijven wonen. In beide gevallen zou er binnen het huidige juridische kader sprake zijn van strijdig gebruik. Immers een derde bewoont een bedrijfswoning, die eigenlijk alleen bewoond mag worden door eigenaren/ werknemers van het betreffende agrarisch bedrijf. In beginsel is de gemeente verplicht hiertegen handhavend op te treden.

## 2. Wet Plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 trad de wet “Plattelandswoningen”<sup>1</sup> in werking (Stb. 493 en Stb. 571). Deze wetswijziging voorziet onder meer in de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden te laten bewonen. Om dit te regelen bevat de wetswijziging twee elementen.

### Geen toetsing meer aan feitelijk gebruik

Het eerste, belangrijkste element houdt in dat niet meer het feitelijk gebruik, maar het planologische regiem (de bestemming) bepalend is voor de mate van milieubescherming van voormalige agrarische bedrijfswoningen. Dit betekent dat deze woningen minder worden beschermd tegen milieugevolgen van het (voormalige) bijbehorende bedrijf.

De wetgever wil hiermee voorkomen dat toetsing aan het feitelijk gebruik leidt tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen- en omliggende bedrijven. Tot voor kort werd bij de beoordeling van milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden immers gekeken naar het feitelijk gebruik en niet naar wat planologisch is toegestaan. Bij omgevingsvergunningen (activiteit milieu) werd de bedrijfswoning als burgerwoning (feitelijk gebruik) aangemerkt en als zodanig beschermd. De nieuwe Wet Plattelandswoningen biedt voor bovenstaande problematiek een oplossing doordat de bestemming bepalend is.

### Aanwijzing plattelandswoning

Het tweede element maakt het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning specifiek als “Plattelandswoning” aan te wijzen en deze vervolgens een lager milieubeschermingsniveau dan een reguliere burgerwoning toe te kennen, gelijk aan dat van een bedrijfswoning. De woning blijft planologisch-juridisch gezien onderdeel van de inrichting (het agrarisch bedrijf) waardoor ook omliggende bedrijven niet extra belemmerd worden door de aanwijzing.

Concreet betekent dit dat een voormalige bedrijfswoning (tevens) door derden bewoond kan worden of blijven, zonder dat hierdoor het bedrijf en de omliggende bedrijven in de bedrijfsvoering of bij eventuele uitbreiding worden beperkt. Maar tegelijk betekent dit dus ook dat die woning een hogere milieuhinder zal moeten dulden dan een reguliere burgerwoning.

### Uitvoering wet

Het tweede element uit de wet vormt de aanleiding voor het opstellen van deze beleidsregel. In de Memorie van Toelichting van de wet wordt aangeraden om een beleidsregel op te stellen als toetsingskader voor verzoeken tot aanwijzing van agrarische bedrijfswoningen in plattelandswoningen. Hierbij komen twee vragen aan de orde.

---

<sup>1</sup> De “Wet Plattelandswoningen” is een werknaam. Daarmee wordt de wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten bedoeld om de planologische status van gronden en opstellen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen in zogenoemde plattelandswoningen.

- In welke gevallen kan worden ingestemd met zo'n omzetting naar plattelandswoning?

Dat is het eerste deelelement waarover deze beleidsregel duidelijkheid verschaft.

- En als wordt gekozen voor omzetting naar plattelandswoning, welk woon- en leefklimaat kan dan gewaarborgd worden?

Immers, als omzetting plaatsvindt, wordt de plattelandswoning slechts beperkt – alleen door afstandseisen – beschermd tegen geur, fijn stof en geluid. Gelet op de vaak korte afstand van een bedrijfswoning tot het agrarisch bedrijf kan aan de afstandscriteria van een burgerwoning (50 meter) meestal niet worden voldaan. Om toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen is het noodzakelijk dit als tweede deelelement op te nemen in de beleidsregel.

### 3. Toelichting

Bij de keuze om een (voormalige) dienstwoning al dan niet om te zetten naar een plattelandswoning, is een aantal vragen relevant.

#### Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Allereerst verdienen toekomstige bewoners van plattelandswoningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit woon- en leefklimaat wordt onder andere bepaald door de mate van blootstelling aan:

- Geurhinder
- Geluidhinder
- Eventueel andere (locatie afhankelijke) aspecten die er spelen, zoals spuitzones, gevaarlijke stoffen enz.

De eigenaar van het agrarisch bedrijf heeft de mate van hinderproductie veelal zelf in de hand en kan sturen in de bedrijfsvoering. De bewoner van een plattelandswoning kan dat niet. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen is ervoor gekozen in deze beleidsregel zoveel mogelijk te verwijzen naar de wettelijke normen.

Dit betekent een maximale geurbelasting van 8 odeureenheden, een vaste afstand van minimaal 25 meter en een maximale geluidsbelasting van 50 dB (A) (etmaalwaarde).

De in de beleidsregel gehanteerde geluidnorm van 50 dB(A) is afgeleid van de Wet Milieubeheer en het daarop gebaseerde Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze norm heeft betrekking op het maximale geluidniveau op de gevel van geluidgevoelige objecten (zoals) woningen ten gevolge van bedrijfsactiviteiten.

De in de beleidsregel gehanteerde geurnorm van 8 odeureenheden is gebaseerd op de Wet Geurhinder en veehouderij. Deze norm heeft betrekking op de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten (zoals woningen) vanwege agrarische bedrijfsactiviteiten.

De afstandseis van 25 meter (tussen bedrijfsmatige activiteiten en plattelandswoning) wijkt af van de afstand voor een reguliere woonbestemming (50 meter). Door normen op te nemen voor geluid en geur (vergelijkbaar met normen voor reguliere woonbestemming) is in het bestemmingsplan te onderbouwen dat er toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De in de beleidsregel gehanteerde afstandseis van 25 meter (tussen bedrijfsmatige activiteiten en plattelandswoning) is afgeleid van de Wet geurhinder en veehouderij. Deze norm heeft betrekking op geurgevoelige objecten (zoals woningen) buiten de bebouwde kom. Onder bedrijfsmatige activiteiten worden verstaan, alle activiteiten die binnen de inrichting worden verricht en waar de Wet Milieubeheer betrekking op heeft

#### Is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing?

Een plattelandswoning moet landschappelijk worden ingepast. Op welke wijze landschappelijke inpassing plaats moet vinden is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied. Het LOP wordt hierbij als toetsdocument gebruikt.

### Is er behoefte aan een bedrijfswoning?

Verder speelt de vraag wat er gebeurt als er in de toekomst opnieuw behoefte of noodzaak voor een (of een tweede) bedrijfswoning ontstaat. Het beleid van gemeente en provincie is immers geen toename van woningen in het buitengebied. De aanduiding plattelandswoning is een extra aanduiding. De hoofdfunctie blijft agrarisch en specifiek agrarische bedrijfswoning. Indien een bedrijfswoning (of extra bedrijfswoning) noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf, dient hiervoor de bestaande woning. Het kan dus nooit zo zijn dat de bestaande woning als plattelandswoning wordt gebruikt en een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

### Blijft er een levensvatbaar bedrijf over?

Hier speelt de verhouding tot het functieveranderingsbeleid. Momenteel kent het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe een regeling waarbij op het moment dat er sprake is van bedrijfsbeëindiging, de bestemming van een agrarisch perceel wijzigt naar wonen. Als functieverandering aan de orde is, kan er verevening plaatsvinden, bijvoorbeeld door sloop van alle opstallen en de bouw van één extra woning. In ieder geval verdwijnt er een agrarisch bouwblok en vindt er een landschappelijke verbetering plaats door sanering van de bebouwing.

Bij toewijzing van een plattelandswoning is verevening niet aan de orde. Wellicht wordt een agrarisch bedrijf tegen beter weten in, in stand gehouden in plaats van gesaneerd. Er zal daarom een levensvatbaar bedrijf over moeten blijven, wil een plattelandswoning kunnen worden toegewezen. Zo niet, dan ligt functieverandering meer voor de hand. Ook dit wordt in deze beleidsregel vastgelegd.

## 4. Beleidsregels

De gemeenteraad kan ten behoeve van de aanwijzing van een plattelandswoning het bestemmingsplan herzien, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de aan te duiden plattelandswoning. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in ieder geval sprake, als:
  - a. de maximale geurbelasting 8 odeureenheden bedraagt;
  - b. de afstand tussen de plattelandswoning en de agrarische bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf minimaal 25 meter bedraagt;
  - c. de maximale geluidsbelasting door bedrijfslawaaï 50 dB (A) (etmaalwaarde) bedraagt.

Bij toetsing aan bovenstaande voorwaarden moet worden uitgegaan van de maximale (uitvoerbare) mogelijkheden in het bestemmingsplan en niet van de feitelijke situatie.

Behalve normen voor afstand, geur en geluid worden bij de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ook andere (locatie afhankelijke) aspecten betrokken, zoals spuitzones, gevaarlijke stoffen enz..

De aanvrager van de plattelandswoning moet de noodzakelijke onderzoeken aanleveren, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

De gemeenteraad kan van de minimale afstandsnorm van 25 meter genoemd in voorwaarden 1 onder b afwijken, mits door onderzoek kan worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de genoemde normen in deze beleidsregel en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het onderzoek moet worden uitgegaan van de maximale (uitvoerbare) mogelijkheden van het bestemmingsplan.

2. Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
3. De aanwijzing tot plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van een nieuwe 1e, 2e of 3e bedrijfswoning;
4. Het achterblijvende bedrijf moet een economisch levensvatbaar bedrijf zijn, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf.

Wanneer aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan moet dit geborgd worden in het bestemmingsplan. De plattelandswoning blijft een agrarische bestemming behouden maar krijgt daarnaast een specifieke aanduiding. Plattelandswoningen worden niet mogelijk gemaakt middels een projectomgevingsvergunning. Door te kiezen voor herziening van het bestemmingsplan in plaats van een projectomgevingsvergunning kunnen eventuele andere maatregelen/aanpassingen direct meegenomen worden in de herziening. Denk bijvoorbeeld aan het beperken van gebruiksmogelijkheden binnen een agrarisch bouwblok om voldoende afstand tot de plattelandswoning te borgen, het opnemen van een afschermdende voorziening, of voorwaarden inzake landschappelijke inpassing. In het bestemmingsplan kan tenslotte ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd zodat er geen overbelaste situaties kunnen ontstaan.

## 5. Evaluatie

De beleidsregel Plattelandswoningen is opgesteld naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen. Het doel van de vaststelling van deze beleidsregel is uitvoering te kunnen geven aan deze wet. Het beoogd effect is heldere beleidsregels zodat inwoners van de gemeente duidelijkheid krijgen onder welke voorwaarden de gemeente een plattelandswoning kan toestaan en wanneer niet.

De beleidsregels worden twee jaar na vaststelling (2016) geëvalueerd zodat kan worden onderzocht of het beoogd effect is bereikt. In de evaluatie kan worden meegenomen hoeveel verzoeken er zijn getoetst aan de beleidsregel, aan hoeveel verzoeken er medewerking is verleend en hoeveel verzoeken er zijn afgewezen. De betreffende initiatiefnemers kunnen worden betrokken bij de evaluatie door middel van een klanttevredenheidsonderzoek.





Dorpsstraat 67  
6661 EH Elst  
Postbus 11  
6660 AA Elst  
telefoon (0481) 362 300  
fax (0481) 372 482

[info@overbetuwe.nl](mailto:info@overbetuwe.nl)  
[www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl)

gemeente **Overbetuwe**

